



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 990 637 156
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: MARIDALSVEIEN 323 AS
Forretningsadresse: Silurveien 2
0380 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2024 - 31.12.2024

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

Regler for små foretak benyttet: Ja
Benyttet ved utarbeidelsen av årsregnskapet til selskapet: Regnskapslovens alminnelige regler

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Geir Wilse Haugen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 03.03.2025

Grunnlag for avgivelse

År 2024: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2023: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2024

Det er ikke krav til at årsregnskapet m.v. som sendes til Regnskapsregisteret er undertegnet. Kontrollen på at dette er utført ligger hos revisor/enhetens øverste organ. Sikkerheten ivaretas ved at innsender har rolle/rettighet for innsending av årsregnskapet via Altinn, og ved at det bekreftes at årsregnskapet er fastsatt av kompetent organ.

Brønnøysundregistrene, 27.06.2025



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Salgsinntekt		18 807 000	13 349 000
Kostnad solgte varer	2	21 311 000	28 825 000
Brutto resultat		-2 504 000	-15 477 000
Kostnader			
Administrative kostnader	3	1 152 000	1 062 000
Driftsresultat		-3 656 000	-16 539 000
Finansposter			
Annen finanskostnad		15 165 000	13 427 000
Netto finans		-15 165 000	-13 427 000
Ordinært resultat før skattekostnad		-18 821 000	-29 966 000
Skattekostnad på ordinært resultat	4	-4 141 000	-6 592 000
Ordinært resultat etter skattekostnad		-14 681 000	-23 374 000
Årsresultat	5	-14 681 000	-23 374 000
Årsresultat etter minoritetsinteresser		-14 681 000	-23 374 000
Totalresultat		-14 681 000	-23 374 000
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-14 681 000	-23 374 000
Sum overføringer og disponeringer		-14 681 000	-23 374 000



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	4		
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	2, 6	289 440 000	257 947 000
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende	2	8 885 000	9 054 000
Sum varige driftsmidler		298 324 000	267 002 000
Finansielle anleggsmidler			
Lån til foretak i samme konsern	7		
Sum anleggsmidler		298 324 000	267 002 000
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Kundefordringer		1 130 000	1 236 000
Andre fordringer		3 478 000	3 058 000
Konsernfordringer	7	25 147 000	88 474 000
Sum fordringer		29 755 000	92 768 000
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende	8	559 000	4 462 000
Sum Bankinnskudd, kontanter og lignende		559 000	4 462 000
Sum omløpsmidler		30 314 000	97 230 000
SUM EIENDELER		328 638 000	364 232 000

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
Innskutt egenkapital			
Selskapskapital	5, 9	374 000	374 000
Overkurs	5	30 329 000	30 329 000
Annen innskutt egenkapital	5		
Sum innskutt egenkapital		30 703 000	30 703 000
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	5	38 013 000	33 079 000
Sum opptjent egenkapital		38 013 000	33 079 000
Sum egenkapital		68 716 000	63 782 000
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	4	23 271 000	21 879 000
Sum avsetninger for forpliktelser		23 271 000	21 879 000
Annen langsiktig gjeld			
Obligasjonslån	10	153 061 000	153 061 000
Øvrig langsiktig gjeld	7		
Sum annen langsiktig gjeld		153 061 000	153 061 000
Sum langsiktig gjeld		176 332 000	174 940 000
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		4 737 000	1 193 000
Betalbar skatt	4		
Skyldige offentlige avgifter		183 000	781 000
Kortsiktig konserngjeld	7	76 673 000	84 548 000
Annen kortsiktig gjeld	10	1 996 000	38 989 000
Sum kortsiktig gjeld		83 590 000	125 510 000
Sum gjeld		259 922 000	300 450 000
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		328 638 000	364 232 000



Årsregnskap 2024

Maridalsveien 323
AS

Org.nr.:990 637 156



Resultatregnskap

Maridalsveien 323 AS

Beløp i tusen kr

Beløp i tusen kr	Note	2024	2023
Brutto leieinntekt		15 567	10 239
Serviceinntekter		3 240	3 109
Servicekostnader		3 056	2 949
Andre driftsrelaterte eiendomskostnader		12 627	20 794
Netto leieinntekt fra eiendomsdrift		3 123	-10 394
Av- og nedskrivninger	2	5 627	5 083
Driftsresultat eiendom		-2 504	-15 477
Administrative eierkostnader	3	1 152	1 062
Driftsresultat		-3 656	-16 539
Forvaltningsresultat*		-12 912	-24 878
Netto rentekostnader		14 883	13 422
Annen finanskostnad		282	5
Netto finansposter		-15 165	-13 427
Resultat før skattekostnad		-18 821	-29 966
Skattekostnad på resultat	4	-4 141	-6 592
Resultat		-14 681	-23 374
Årsresultat	5	-14 681	-23 374
Overført fra annen egenkapital		14 681	23 374
Sum overføringer		-14 681	-23 374

*Driftsresultat korrigert for avskrivninger, gevinst/tap og netto rentekostnader



Balanse

Maridalsveien 323 AS

Beløp i tusen kr

Eiendeler	Note	2024	2023
Anleggsmidler			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	2, 6	289 440	257 947
Driftsløsøre, inventar o.a. utstyr	2	8 885	9 054
Sum varige driftsmidler		298 324	267 002
Sum anleggsmidler		298 324	267 002
Omløpsmidler			
Kundefordringer		1 130	1 236
Andre kortsiktige fordringer		3 478	3 058
Konsernfordringer	7	25 147	88 474
Sum fordringer		29 755	92 768
Bankinnskudd, kontanter o.l.	8	559	4 462
Sum omløpsmidler		30 314	97 230
Sum eiendeler		328 638	364 232




Balanse

Maridalsveien 323 AS
Beløp i tusen kr

Egenkapital og gjeld	Note	2024	2023
Egenkapital			
Aksjekapital	5, 9	374	374
Overkurs	5	30 329	30 329
Sum innskutt egenkapital		30 703	30 703
Annen egenkapital	5	38 013	33 079
Sum opptjent egenkapital		38 013	33 079
Sum egenkapital		68 716	63 782
Gjeld			
Utsatt skatt	4	23 271	21 879
Sum avsetning for forpliktelser		23 271	21 879
Obligasjonslån	10	153 061	153 061
Sum annen langsiktig gjeld		153 061	153 061
Leverandørgjeld		4 737	1 193
Skyldig offentlige avgifter		183	781
Konserngjeld	7	76 673	84 548
Annen kortsiktig gjeld		1 996	1 005
Obligasjonslån	10	0	37 984
Sum kortsiktig gjeld		83 590	125 510
Sum gjeld		259 922	300 450
Sum egenkapital og gjeld		328 638	364 232

03.03.2025

Styret i Maridalsveien 323 AS


Amund Holter Mehli
styreleder


Kristian Rosander Hafsteen
styremedlem

Maridalsveien 323 AS

Side 4



Noter
Maridalsveien 323 AS

990 637 156

Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven og NRS 8 - God regnskapsskikk for små foretak.

Leieinntekter

Inntektsføring ved utleie vurderes til virkelig verdi av vederlaget, netto etter fradrag for merverdiavgift, returer, rabatter og andre avslag

Skatt

Skattekostnaden i resultatregnskapet omfatter både periodens betalbare skatt og endring i utsatt skatt. Utsatt skatt er beregnet med 22% på grunnlag av de midlertidige forskjeller som eksisterer mellom regnskapsmessige og skattemessige verdier, samt ligningsmessig underskudd til fremføring ved utgangen av regnskapsåret. Skatteøkende og skattereduserende midlertidige forskjeller som reverserer eller kan reverseres i samme periode er utlignet og nettoført.

Klassifisering og vurdering av balanseposter

Eiendeler bestemt til varig eie eller bruk er klassifisert som anleggsmidler. Eiendeler som er knyttet til varekretsløpet er klassifisert som omløpsmidler. Fordringer klassifiseres som omløpsmidler hvis de skal tilbakebetales i løpet av ett år. For gjeld er analoge kriterier lagt til grunn. Første års avdrag på langsiktige fordringer og langsiktig gjeld klassifiseres likevel ikke som omløpsmiddel og kortsiktig gjeld.

Varige driftsmidler

Tomter avskrives ikke. Varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes forventede levetid dersom de har antatt levetid over 3 år og har en kostpris som overstiger kr 30 000. Vedlikehold av driftsmidler kostnadsføres løpende. Påkostninger eller forbedringer tillegges driftsmidlets kostpris og avskrives i takt med driftsmidlet. Skillet mellom vedlikehold og påkostning/forbedring regnes i forhold til driftsmidlets stand ved kjøp av driftsmidlet. Utgifter til leie av driftsmidler kostnadsføres. Forskuddsbetalinger balanseføres som forskuddsbetalt kostnad, og fordeles over leieperioden.

Bankinnskudd, kontanter og lignende

Bankinnskudd, kontanter og lignende inkluderer kontanter, bankinnskudd og andre betalingsmidler med forfallsdato som er kortere enn tre måneder fra anskaffelse.

Fordringer

Kundefordringer og andre fordringer oppføres til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av en individuell vurdering av de enkelte fordringene.

Konsernregnskap

Selskapet inngår i Selvaag konsern, med Selvaag AS (Silurveien 2, 0380 Oslo) som morselskap og ansvarlig for konsernregnskapet. Regnskapene gjøres tilgjengelig via www.selvaag.no og regnskapsregisteret.



Noter
Maridalsveien 323 AS

990 637 156

Note 2 Varige driftsmidler

	Forretningsbygg	Faste tekniske installasjoner	Garasjer	Tomter	Anlegg under utførelse	Maskiner, inventar, verktøy mm.	Totalt
Anskaffelseskost 01.01.2024	252 791	33 101	46 888	14 686	2 469	14 076	364 012
Tilgang	4 038	11 142	0	286	20 139	1 345	36 950
Avgang	0	0	0	0	0	0	0
Anskaffelseskost 31.12.2024	256 829	44 242	46 888	14 972	22 608	15 421	400 962
Akkumulerte avskrivninger	-77 898	-5 249	-12 954			-6 536	-102 637
Bokført verdi 31.12.2024	178 932	38 993	33 934	14 972	22 608	8 885	298 324
Årets avskrivninger	2 821	1 175	116			1 515	5 627
Forventet økonomisk levetid	85 år	30 år	300 år			10 år	
Avskrivningsplan	Lineær	Lineær	Lineær			Lineær	

I forretningsbygg inngår leietakertilpasninger som avskrives over de respektive leiekontraktenes løpetid.

Note 3 Lønnskostnader, antall ansatte, godtgjørelser, lån til ansatte mm.

Selskapet har i regnskapsåret sysselsatt totalt 0 årsverk

Det er ikke utbetalt honorar til styret eller ledende personer

Selskapet er ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon

Kostnadsført godtgjørelse til revisor	2024	2023
Revisjon	44	38
Andre tjenester	59	14
Sum	103	52

Merverdiavgift er forholdsmessig inkludert i revisjonshonoraret.



Noter
Maridalsveien 323 AS

990 637 156

Note 4 Skatt

Skatteeffekten av midlertidige forskjeller og underskudd til fremføring som har gitt opphav til utsatt skatt og utsatte skattefordeler, spesifisert på typer av midlertidige forskjeller:

	2024	2023	Endring
Varige driftsmidler	105 777	99 451	-6 326
Sum	105 777	99 451	-6 326
Grunnlag for beregning av utsatt skatt	105 777	99 451	-6 326
Utsatt skatt (22 %)	23 271	21 879	-1 392
Skattepliktig inntekt:	2024	2023	
Ordinært resultat før skatt	-18 821	-29 966	
Permanente forskjeller	0	1	
Endring i midlertidige forskjeller	-6 326	-17 583	
Mottatt konsernbidrag	25 147	88 474	
Anvendelse av fremførbart underskudd	0	-40 925	
Skattepliktig inntekt	0	0	
Resultatført skatt på ordinært resultat	2024	2023	
Endring i utsatt skattefordel	-4 141	-6 592	
Skattekostnad ordinært resultat	-4 141	-6 592	
Beregning av effektiv skattesats	2024	2023	
Resultat før skatt	-18 821	-29 966	
Beregnet skatt av resultat før skatt	-4 141	-6 593	
Sum	-4 141	-6 592	
Effektiv skattesats	22,0 %	22,0 %	
Betalbar skatt i balansen:	2024	2023	
Betalbar skatt på årets resultat	-5 532	-19 464	
Betalbar skatt på mottatt konsernbidrag	5 532	19 464	
Sum betalbar skatt i balansen	0	0	



Noter
Maridalsveien 323 AS

990 637 156

Note 5 Egenkapital

	Aksjekapital	Overkurs	Annen egenkapital	Sum egenkapital
Egenkapital 01.01.2024	374	30 329	33 079	63 782
Årets resultat	0	0	-14 681	-14 681
Mottatt konsernbidrag	0	0	19 615	19 615
Egenkapital 31.12.2024	374	30 329	38 013	68 716

Note 6 Pantstillelser og garantier m.v.

Sikret i panteobjekt med bokførte verdier	2024	2023
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	289 440	257 947

Bygningene er stilt som sikkerhet for obligasjonslånet til Realkreditt Danmark.

Note 7 Mellomværende med selskap i samme konsern m.v.

Fordringer	2024	2023
Mottatt konsernbidrag	25 147	88 474
Sum	25 147	88 474
Gjeld		
Konsernkontoordning*	76 673	84 548
Sum	76 673	84 548

*Selvaag Eiendom-konsernet har et konsernkontosystem med DNB. Et konsernkontosystem innebærer gjensidig solidaransvar for deltakende selskaper. Morselskapet i konsernet sine bankkonti utgjør eneste direkte mellomværende med banken, mens tilgodehavende og gjeld på datterselskapenes konti betraktes som interne forhold. Selskapet er en del av dette konsernkontosystemet.

Note 8 Bundne midler

Selskapet har ingen bundne midler per 31.12



Noter
Maridalsveien 323 AS

990 637 156

Note 9 Aksjekapital og aksjonærinformasjon

Aksjekapitalen består av:

	Antall	Pålydende	Balanseført
Ordinære aksjer	373 814	1 kr	374
Alle aksjer har lik stemmerett			

Oversikt over aksjonærene i selskapet per 31.12.2024

	Ordinære aksjer	Eierandel	Stemmeandel
Selvaag Eiendom AS	373 814	100 %	100 %

Note 10 Obligasjonslån

	2024	2023
Kortsiktig gjeld		
Obligasjonslån Realkreditt Danmark	0	37 963
Overkurs ved opptrekk obligasjonslån	0	21
Sum kortsiktig gjeld	0	37 984
Langsiktig gjeld		
Obligasjonslån Realkreditt Danmark	153 061	153 061
Sum langsiktig gjeld	153 061	153 061

Selskapet etablerte 08.12.2014 et obligasjonslån hos realkreditt Danmark med løpetid 20 år med hovedstol TNOK 153 061. Lånet ble refinansiert fra 01.10.2023 med ny løpetid på 3 år. Per 31.12.2024 har obligasjonslånet en markedsverdi på TNOK 154 163.

Selskapet tok opp ett nytt obligasjonslån 16.11.2017 hos realkreditt Danmark med løpetid på 6 år og 10 måneder med hovedstol TNOK 37 963. Markedsverdien på lånetidspunktet var TNOK 190 høyere enn hovedstolen. Denne overkursen inntektsføres over lånets løpetid. I 2024 har det blitt inntektsført TNOK 21 og obligasjonslånet er innfridd.



Til generalforsamlingen i Maridalsveien 323 AS

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Maridalsveien 323 AS som består av balanse per 31. desember 2024, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og gir årsregnskapet et rettviseende bilde av selskapets finansielle stilling per 31. desember 2024, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under *Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet*. Vi er uavhengige av selskapet i samsvar med kravene i relevante lover og forskrifter i Norge og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Styrets ansvar for årsregnskapet

Styret (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettviseende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik internkontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til selskapets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avvirket.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet. For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til: <https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger>

Oslo, 3. mars 2025

PricewaterhouseCoopers AS

Thomas Fraurud
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

PricewaterhouseCoopers AS, Dronning Eufemias gate 71, Postboks 748 Sentrum, NO-0106 Oslo
T: 02316, org. no.: 987 009 713 MVA, www.pwc.no
Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsførerselskap



 Securely signed with Brevio

Revisjonsberetning

Signers:

Name	Method	Date
Fraurud, Thomas Haug	BANKID	2025-03-05 12:56

This document package contains:

- Closing page (this page)
- The original document(s)
- The electronic signatures. These are not visible in the document, but are electronically integrated.



This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity
of the document.